

الفصل الثالث

طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه

اختلف الفقهاء بالنسبة لطبيعة حق المستأجر بين من يعده حقا شخصيا وبين من يذهب الى انه حق عيني, ويسوق كل جانب مالمديه من الحجج لدعم وجهة نظره, ويرجح الفقه اعتبار حق المستأجر حقا شخصيا¹ وكان من نتائج ترجيح حق المستأجر الشخصي:

_ ان حق المستأجر يعتبر منقولا سواء كان المأجور عقارا ام منقولا, لان هذا العقد لا يلزم المؤجر بنقل ملكية المأجور الى المستأجر, بل يقتصر على الزام المؤجر بتسليم المأجور خاليا من الشواغل ويمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا للاتفاق او وفقا لما اعد له المأجور, وكل حق وان تعلق بعقار اذا لم يلزم المدين بنقل ملكيته لا يعتبر حقا عقاريا. ومما يترتب على ذلك عدم جواز قيام المستأجر برهن حقه هذا رهنا تأمينيا لان هذا النوع من الرهن لا يصح الا بالنسبة للعقار.

_ ليس للمستأجر ان يدفع بنفسه التعرض الصادر عن الغير المبني على سبب قانوني بل لابد له من اخطار المؤجر بذلك, والاستعانة به في دفع هذا التعرض. وكذلك لا يجوز للمستأجر ان يرفع الدعوى على مستأجر اخر سابق عليه وانتهى عقد ايجاره يطلب منه اخلاء العين, بل يجب عليه رفع الدعوى على المالك مباشرة واذا رفع المالك الدعوى على المستأجر السابق يطلب منه اخلاء العين فليس للمستأجر الجديد ان يدخل فيها.

_ ان الامر الذي اكتسب اهمية كبيرة في موضوع طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه, هو مدى امكانية الايجار من الباطن او التنازل عنه فبينما تعتبر القوانين المدنية ومنها القانون المدني العراقي ان الاصل جواز الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار, ذهبت القوانين الخاصة بقانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 الى ان الاصل هو منع هذا التصرف والاستثناء هو اجازته بشرط موافقة المؤجر التحريرية.

الايجار من الباطل والتنازل عن الايجار

لما كان حق المستأجر حقا شخصيا فهو يستطيع ان يتصرف فيه كأى حق شخصي آخر بالبيع او الهبة او الرهن رهنا حيازيا او الاعارة. ولكن الحياة العملية ترينا ان اكثر التصرفات التي يجريها المستأجر للتصرف في حقه تنصرف عادة الى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن. لذلك نرى ان الدراسات الفقهية والقانونية تهتم على الاغلب بهذين الموضوعين.

تكييف التصرف والفرق بين الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار

¹ يعزز هذه الفكرة نص المادة (68) من القانون المدني العراقي اذ اورد الحقوق العينية على سبيل الحصر وليس من بينها حق المستأجر في المأجور.

قد يتفق المتعاقدان على طبيعة التصرف بشكل واضح لا لبس فيه. ولكن قد يتفق المتعاقدان على هذا التصرف دون بيان طبيعته, وهل انه ايجار من الباطن ام انه تنازل عن الايجار.

وهنا لابد للقاضي ابتداءً من تلمس كافة الوسائل لمعرفة التكييف السليم لهذه العلاقة بالرجوع الى نية المتعاقدين المشتركة او الظروف المحيطة بالعقد او شروطه التي ارتضاها الطرفان. ومن المعايير التي يشير الفقه في هذا المجال:-

1- كيفية دفع الثمن, وهل انه دفع دفعة واحدة ام كان مقسطا, حيث يصح اعتباره تنازلا عن الايجار في الحالة الاولى وايجارا من الباطن في الحالة الثانية ولكن هذا المعيار قد لا يكون كافيا فقد يطلب المؤجر دفع بدل الايجار مقدما ولعدة سنوات.

2- الرجوع الى طبيعة التصرف وهل انه يشمل كل المأجور ام جزءاً من, حيث يصح اعتباره تنازلا في الحالة الاولى وايجارا من الباطن في الحالة الثانية.

3- من اهم الدلائل التي يستطيع القاضي الرجوع اليها وجود عقدين احدهما بين المؤجر والمستأجر وثانيهما بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن. وغالبا ما تختلف شروط هذين العقدين عن بعضهما مما يدل على ان التصرف هو ايجار من الباطن... اما التنازل عن الايجار فانه ينقل الى المتنازل اليه الحق ذاته بشروطه ووصافه, لذلك قيل ان التنازل عن الايجار هو تنازل عن الحق بطريق البيع او الهبة.

4- كذلك ليس للمتنازل عن الايجار حق امتياز على منقولات المتنازل اليه بخلاف الايجار من الباطن.

5- ان التنازل عن الايجار هو تصرف في الحق, فيجب ان تتوافر فيه اهلية التصرف اما الايجار من الباطن, فهو من اعمال الادارة, فلا تشترط فيه اهلية التصرف.

ان المعايير المتقدمة وان كانت عوناً للقاضي للوصول الى حقيقة التصرف واعطاءه التكييف القانوني الصحيح, إلا انها ليست حاسمة بل انها دلائل تقريبية توصل القاضي الى مبتغاه وقد لا تجديه نفعا وعندها سيرجح القاضي افتراض انصراف نية المتعاقدين الى التأجير من الباطن لانه الاكثر شيوعا والاقرب الى اذهان الناس من التنازل عن الايجار.

__ متى يستطيع المستأجر التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار؟

اولاً:- في القانون المدني

الاصل في القانون المدني جواز الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار مالم يقض الاتفاق او العرف بعدم جواز ذلك كلا او جزءاً. والى هذا اشارت المادة 775 مدني عراقي بقولها:- (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغيره).

الحكمة من النص _1 ان الايجار في الاصل ليس من العقود التي تهتم بالاعتبار الشخصي للمستأجر فلا فرق في استلام الاجرة من المستأجر الاصلي او من المستأجر من الباطن او المتنازل اليه. _2

ان هذه التصرفات ستزيد من الضمانات لصالح المؤجر لان المستأجر من الباطن او المتنازل اليه سيصبحان ملتزمين قبل المؤجر لجانب المستأجر الاصلي.

ومن الجدير بالذكر ان هذه القاعدة لاتطبق اذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار, كما هو الحال في عقود المزارعة حيث لايجوز للمزارع وفقا للمادة(810)مدني عراقي ان يؤجر الارض الى غيره او يتنازل عن الايجار إلا برضاء صاحب الارض.

ثانيا:- الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار في قانون ايجار العقار

فقد نصت المادة11 على ما يلي(يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءاً إلا اذا اتفق الطرفان تحريريا على خلاف ذلك) واطح من النص أعلاه ان قانون ايجار العقار قد خالف حكم القانون المدني حيث جعل من القاعدة المنصوص عليها في المادة(775) مدني عراقي استثناءً ومن الاستثناء قاعدة.